

**UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS**



**MONOGRAFÍA**

**TEMA: “INTRODUCCIÓN AL DERECHO REGISTRAL”**

**PRESENTADO POR:**

**CARMEN YESENIA CHICAS MÉNDEZ  
JENNY MARISOL GONZÁLEZ CAMPOS  
GLORIA ELIZABETH VENTURA RODRÍGUEZ**

**PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE:  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS**

**ASESOR: LIC. YACIR ERNESTO FERNÁNDEZ SERRANO**

**MARZO DE 2006**

**SAN SALVADOR EL SALVADOR CENTROAMÉRICA**

**UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS**

**AUTORIDADES**

**RECTOR  
ING. MARIO ANTONIO RUÍZ RAMÍREZ**

**VICE RECTORA  
DRA. LETICIA ANDINO DE RIVERA**

**SECRETARIA GENERAL  
LICDA. TERESA DE JESÚS GONZÁLEZ DE MENDOZA**

**DECANO DE LA FACULTAS DE CIENCIAS JURÍDICAS  
LIC. JUAN JOSÉ ZALDAÑA LINARES**

**SAN SALVADOR EL SALVADOR CENTROAMÉRICA**

ACTA DE LA DEFENSA DE TRABAJO DE GRADUACION

Acta No 6 del Mes de abril de 2006

En la Sala de Sesiones de la Universidad Francisco Gavidia, a las doce horas con treinta minutos del día tres de abril del año dos mil seis; siendo estos el día y la hora señalados para la presentación y la defensa del Trabajo de Graduación (Monografía) Titulado: " INTRODUCCION AL DERECHO REGISTRAL". Presentado por el (la, los, las) Egresado (a, s, as): **GLORIA ELIZABETH VENTURA RODRÍGUEZ, CARMEN YESENIA CHICAS MÉNDEZ Y JENNY MARISOL GONZÁLEZ CAMPOS**, De la Carrera de: **LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS**.

Y estando presente (s) el(la, los, las) interesado (a, s, as) y el Tribunal Calificador, se procedió a dar cumplimiento a lo estipulado, habiendo llegado el Tribunal, después de la exposición, del interrogatorio y las deliberaciones correspondientes, a pronunciarse por el fallo siguiente: Aprobada

Y no habiendo nada más que hacer constar, se da por terminada la presente Acta que para constancia firmamos.

Presidente

Lic. René Salvador Garay Lerao

Primer Vocal

Lic. María de Lourdes Arias Romero

Segundo Vocal

Lic. Yacir Ernesto Fernández Serrano

Br. GLORIA ELIZABETH VENTURA RODRÍGUEZ

Br. CARMEN YESENIA CHICAS MÉNDEZ

Br. JENNY MARISOL GONZÁLEZ CAMPOS



## **ABSTRACT**

La presente investigación está orientada para que toda persona que haga uso de ella, identifique la importancia de la Función Registral y su relación con el Derecho de Publicidad y Seguridad Jurídica. La Función del Registro es proporcionar Seguridad Jurídica al tráfico de bienes y derechos por medio de la prestación del servicio, asegurando dar publicidad formal y material de los actos jurídicos y declarativos de derechos.

Aunque en la actualidad el Registro ha mejorado mucho su proceso de modernización y nivel tecnológico, se ha logrado identificar con esta investigación que aún persisten factores que influyen en la efectividad del Sistema Registral utilizado en nuestro país, por los procesos burocráticos, retardo en la prestación de servicios de inscripción, no solo por el poco personal y la cantidad de trabajo, sino también por la diversidad de leyes y falta de unificación de criterios para su aplicación.

La Monografía consta de seis capítulos donde se abordan: Antecedentes históricos sobre el proceso evolutivo de la Función Registral en El Salvador, la secuencia de las leyes que han regido al Registro y su situación actual, aspectos doctrinarios y conceptuales, las funciones del Sistema Registral en El Salvador, la base constitucional, definiciones y desarrollo de la Seguridad Jurídica y Publicidad Registral, las opiniones de los usuarios del sistema.

Y para combinar los elementos teóricos con la realidad cotidiana, se hace el análisis de un caso práctico de inscripción de un inmueble, en los que se reflejan una serie de factores que afectan la seguridad jurídica y los principios registrales que lo rigen, finalizando las conclusiones y recomendaciones del grupo, las cuales van encaminadas hacia la búsqueda de alternativas necesarias para el logro de un sistema registral mas seguro.

# ÍNDICE

Página

## **INTRODUCCIÓN**

### **CAPÍTULO I**

|  |   |
|--|---|
| 1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DERECHO REGISTRAL A NIVEL MUNDIAL. ....                   | 1 |
| 2. ANTECEDENTES LEGALES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA EN EL SALVADOR..... | 3 |

### **CAPÍTULO II**

|  |    |
|--|----|
| 1. GENERALIDADES DEL DERECHO REGISTRAL .....   | 8  |
| 1.1) El Concepto de Derecho Registral .....    | 9  |
| 1.2) Los Principios del Derecho Registral..... | 9  |
| 1.3) Función Registral.....                    | 14 |
| 1.4) La Publicidad Registral.....              | 14 |

### **CAPÍTULO III**

|  |    |
|--|----|
| 1. FUNCIONES DEL SISTEMA REGISTRAL EN EL SALVADOR.....           | 16 |
| 1.1) Centro Nacional de Registros (CNR).....                     | 16 |
| 1.2) Misión del CNR.....   | 16 |
| 1.3) Política de Calidad del CNR.....                            | 17 |
| 1.4) Funciones Principales del Centro Nacional de Registros..... | 17 |
| 1.5) Naturaleza Jurídica del Registro.....                       | 17 |

|  |    |
|--|----|
| 2. SISTEMAS REGISTRALES.....                       | 18 |
| a) El de Inscripción o Alemán.....                 | 18 |
| b) El de Torrens o Acta Torrens o Australiano..... | 20 |
| c) El de Trascrición o Francés.....                | 21 |
| d) El Sistema de Inscripción Salvadoreño.....      | 21 |

#### **CAPÍTULO IV**

|  |    |
|--|----|
| SEGURIDAD JURÍDICA Y PUBLICIDAD REGISTRAL.....     | 25 |
| 1.1 SEGURIDAD JURÍDICA.....                        | 25 |
| a) Base Constitucional.....                        | 25 |
| b) Definiciones.....                               | 26 |
| c) Seguridad Jurídica en el Derecho Registral..... | 27 |
| 1.2 PUBLICIDAD REGISTRAL.....                      | 29 |

#### **CAPITULO V**

|  |    |
|--|----|
| 1. Opiniones de Usuarios y Profesionales del Derecho.....  | 33 |
| 2. Análisis de la Seguridad Jurídica Aplicada en la<br>Inscripción en el Registro de un Inmueble en San Ignacio<br>Chalatenango..... | 34 |

#### **CAPITULO VI**

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES..... | 39 |
| BIBLIOGRAFÍA.....                   | 44 |
| APÉNDICE.....                       | 46 |

## INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo monográfico se hace una Introducción al Derecho Registral, que por su amplitud, se delimita a La Función Registral, el cual se presenta a la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Francisco Gavidia como requisito de graduación para optar a la Licenciatura de Ciencias Jurídicas.

“Como sabemos el Derecho Registral es un conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como la forma que han de practicarse tales registros y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de estas”<sup>1</sup>.

La Función del Registro es proporcionar **Seguridad Jurídica** al tráfico de bienes y derechos por medio de la prestación del servicio, asegurando **dar publicidad** formal y material de los actos jurídicos y declarativos de derechos; razón por la cual esta entidad ha alcanzado importantes transformaciones de sus oficinas registrales, así como en el nivel técnico y jurídico de su recurso humano, permitiendo un resguardo más seguro de los documentos inscritos.

La presente investigación está orientada hacia estudiantes de derecho u otras personas interesadas en el tema y facilitarles una Introducción al Derecho Registral, focalizando lo referido a la Función Registral, en cuanto a su proceso evolutivo y situación actual, principios y derechos que lo rigen, su fundamento legal, términos doctrinarios y técnicos.

Si bien el Registro ha mejorado mucho su nivel tecnológico y nivel de eficiencia en la realización de los trámites de inscripción, en alguna medida también se identifican algunos vacíos que se generan por la amplitud y diversidad de leyes y su aplicación; por los mismos cambios en los sistemas registrales, por las formas de calificación y

---

<sup>1</sup> Mendoza Orantes, Ricardo. Recopilación de Leyes en Materia Registral, Editorial Jurídica Salvadoreña, 16ª Edición, año 2005

formas de inspección que llevan a cometer errores que influyen en la disminución de la efectividad del sistema y que en definitiva afectan en alguna medida la seguridad jurídica.

En el Primer Capítulo podemos encontrar los antecedentes históricos de la creación del Derecho Registral a nivel mundial.

En el Segundo Capítulo encontraremos aspectos doctrinarios, conceptuales y técnicos del estudio del Derecho Registral delimitado en la Función Registral; los Principios Registrales y la Publicidad Registral.

En el Tercer Capítulo hablaremos de las Funciones del Sistema Registral en El Salvador, y la creación de un establecimiento llamado Centro Nacional de Registros, su misión, su política de calidad, funciones principales del Centro Nacional de Registros y la naturaleza jurídica del Registro. Además se hablará de los sistemas registrales que la doctrina menciona se han utilizado anteriormente.

En el Cuarto Capítulo se desglosa la Seguridad Jurídica y la Publicidad Registral, bases constitucionales y definiciones.

En el Quinto Capítulo se ha hecho un consolidado de opiniones de usuarios y profesionales del Derecho que hacen uso de los servicios brindados por el Centro Nacional de Registros.

Y en el Sexto y último Capítulo se hacen las conclusiones y recomendaciones elaboradas por el equipo de trabajo sobre el tema.

Al final del mismo, se presenta la bibliografía utilizada, en la sección de anexos se incluyen el Plan de Trabajo para la presente investigación, las entrevistas realizadas con personal del Centro Nacional de Registros, que también fueron las unidades de observación, y la encuesta realizada a los usuarios del Registro.

## **CAPITULO V**

### **1. OPINIONES DE USUARIOS Y PROFESIONALES DEL DERECHO SOBRE EL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS.**

Los problemas mas comunes encontrados por los usuarios del Centro Nacional de Registros de acuerdo a las encuestas y entrevistas hechas profesionales del Derecho es que el personal del Registro es cambiado o es rotado con mucha frecuencia y a veces, por ejemplo, en archivo no hay una persona suficientemente capacitada que le brinde información al usuario, porque en ese lugar a opinión de los encuestados debe haber una persona que tenga experiencia.

Muchos de los encuestados también consideran que algunos de los empleados del Registro según ellos son “enojados” y que cuando hay algún problema con un documento se lo explican de mala manera, es decir que hay problemas en la atención del público.

Y por último se hizo un sondeo sobre la calidad de los servicios brindados por El Centro Nacional de Registros en donde los resultados obtenidos le son favorables al CNR con lo cual podemos decir que para algunos usuarios si brinda seguridad jurídica el Centro Nacional de Registros, aunque otros de los encuestados coinciden en que no les brinda una seguridad jurídica. El personal del CNR reconoce que uno de los problemas que mas afecta a los usuarios es el largo tiempo de respuesta de los servicios y en consecuencia se acepta que existe mora en casi todas las áreas, por la gran cantidad de instrumentos y solicitudes de servicios frente al poco personal para realizarlo.

# **1. ANÁLISIS DE LA SEGURIDAD JURÍDICA APLICADA EN LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE UN INMUEBLE EN SAN IGNACIO CHALATENANGO.**

## **Desarrollo del Caso**

Primero el Sr. Pablo Reyes le vende al Sr. Emilio García Prieto un inmueble que se desmembra de uno mas grande y se inscribe a favor del Sr. Emilio García Prieto. (El Sr. Pablo Reyes posee la propiedad de San Ignacio Chalatenango desde 1960.)

Segundo: Fallece el Sr. García Prieto y le hereda a María Elena Margarita Blas de García Prieto y le hace el Traspaso por Herencia (tracto sucesivo) en junio 1971, 11 años después continúa de propietaria.

Tercero: Maria Elena Margarita Blas de García Prieto se enferma y le vende al hijo en el año de 1975. El Problema es que abandonó el inmueble 12 años por razones de la guerra y lo inscribe hasta en 1997, quien prueba que es el legítimo propietario. (Querían abrir una calle en su terreno, parten el inmueble; a nadie le pidieron permiso para hacer la calle, solo introdujeron la maquinaria y empezaron a guardar el terreno posterior. Utilizaron el inmueble y terracieron el de atrás. El Sr. William Porfirio Sarmiento Guillen cercó la parte de atrás y dijo que era de él. El Alcalde de San Ignacio da el Título y así lo inscriben. Ese titulo es nulo porque tiene antecedente inscrito y no podía proceder.

Cuarto: En el año 2003 aparece Porfirio Guillen que le había vendido el mismo inmueble que le corresponde a Julio García Prieto mediante Título Municipal y se inscribe el inmueble en el 2003 el mismo inmueble que fue inscrito a las 9 horas y 15 minutos del 19 de mayo de 2003 y lo vendió a las 9 horas 22 minutos de mayo de 2003. (Anexo 1)

## **Aplicación de los Derechos de Publicidad y Seguridad Jurídica al Caso de San Ignacio Chalatenango.**

La protección registral se concede a los documentos, previa calificación de la legalidad, realizada por el registrador, quien hace una función inexcusable. En el caso del derecho a la propiedad sobre un bien inmueble, requiere la aplicación efectiva de los mecanismos de seguridad, para poder ser objeto de un legítimo negocio.

El Registrador debe calificar bajo su responsabilidad el interés legítimo de los solicitantes de la información registral. El Registro publica y vuelve oponibles los derechos que resultan de los negocios documentados, así como en el caso que sean anulados, crea los derechos frente a los Terceros, porque la inscripción constituye un mecanismo de creación de derechos, razón por la cual la función calificadora es de mucha responsabilidad para el Registrador.

El Registro cumple con un deber constitucional de proteger el Derecho de Propiedad, la inscripción de los actos y contratos relativos a los atributos del dominio y demás derechos reales, constituye una carga que el legislador le delega al titular de ese derecho para obtener su protección jurídica y eliminar la amenaza de una posible pérdida.

Al analizar el caso de San Ignacio se puede apreciar que concepcionalmente el Registro cuenta con una serie garantías, mejor equipo y recursos tecnológicos que brindan una mayor seguridad jurídica a sus usuarios, ***pero tales mecanismos pueden ser vulnerados***, por la presentación de documentos que no reúnen requisitos legales, emanados de otras instancias; la documentación presentada debe ser válida y perfecta y donde el Registrador ejerce su función calificadora en una amplitud de leyes en materia registral, y no siempre contando con la experiencia o nivel especialización en el área en la que se desempeña en el Registro, donde puede

afectar el negocio jurídico y la pérdida de un bien, como se trata el caso de San Ignacio.

La Alcaldía de San Ignacio autoriza un Título Supletorio que no procede, porque en el Registro ya existe un antecedente de compraventa del inmueble, que aunque pasó abandonado por varios años fue inscrito legalmente y del cual hay todo un antecedente en el Registro; tiene preferencia la compraventa sobre un Título Municipal.

La inscripción no está apegada a la ley y esto vulnera la seguridad jurídica en la oponibilidad hacia los derechos que amparan a los Terceros.

Se violentó la función calificadora en la razón de inscripción, el Registrador se saltó las fichas catastrales de los colindantes.

Se violenta el Principio de Tracto Sucesivo, Especialidad, el de Legalidad, la función calificadora porque hay un error de concepto.

- a) **Principio de Tracto Sucesivo**, porque la registración no se produce aisladamente, sino entrelazándose unos asientos con otros, surgiendo así el requisito de la previa inscripción, para que paulatinamente se vaya elaborando el historial jurídico de los hechos, actos o derechos.
- b) **Principio de Especialidad**, porque se refiere a la determinación de los hechos, actos, documentos o derechos inscribibles, llevando un historial completo de todo lo que se presenta en el Registro, surta o no efectos jurídicos.
- c) **Principio de Legalidad**, porque la documentación presentada al Registro, debe ser válida y perfecta, para que pueda pasar a la inscripción, ya que presentando un instrumento en el Registro, se hace un minucioso examen,

que se inicia desde la hora de la presentación, hasta que el Registrador por medio de su función calificadora, decide por la inscripción o por el señalamiento de los defectos que adolezca el instrumento para su inscripción.

### **Fundamentos legales aplicados al caso:**

El artículo 2, de la Constitución de la República de El Salvador señala: “Toda persona tiene derecho a la vida, la libertad, la seguridad, el trabajo, la propiedad y posición y a ser protegido en la conservación y defensa de los mismos, no se trata únicamente del derecho que pueda tener una persona a que se le garantice estar libre o exenta de todo peligro, daño o riesgo que ilegítimamente amenace sus derechos, sino también se trata de la Seguridad Jurídica.

La Seguridad Jurídica es esencial para el desenvolvimiento de las personas, pues es ésta la que garantiza que sean respetados sus derechos, entre ellos el de propiedad y la posesión de sus bienes, siendo el Estado el obligado a tutelar y proteger esos derechos. Así mismo, es deber del Estado, garantizar los principios de publicidad, legalidad del país para establecer la Seguridad Jurídica de la propiedad individual; para poder lograr lo anterior se creó el CENTRO NACIONAL DE REGISTROS.

La Seguridad Jurídica para los Terceros depende de la aplicación objetiva y libre de vicios de todos los principios registrales por parte de los funcionarios respectivos.

Art. 918 del Código Civil: Las acciones posesorias tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces o derechos reales constituidos en ellos. Estas acciones se ventilan en juicio sumario y en la forma en que el Código de Procedimientos Civiles se prescribe.

Art. 680 del Código Civil. Los títulos sujetos a inscripción no perjudican a Terceros si no mediante la inscripción en el correspondiente Registro, la cual empezará a producir efecto contra ellos desde la fecha de la presentación del título al Registro.

Se considera como Tercero aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción. El heredero se considera como una sola persona con su causante.

Según el Art. 96 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas existe un ERROR EN EL CONCEPTO de la inscripción porque se altera la información contenida en los documentos originales cambiándose el sentido del acto o contrato; o al inscribirse documentos con defectos que produzcan nulidad. En razón de lo anterior de debe pedir que se rectifique ese asiento por error de concepto, a través de las DILIGENCIAS DE RECTIFICACION EN EL REGISTRO. Se requiere un Juicio Ordinario de Nulidad de la inscripción, para declarar nulo el Título Municipal, porque no se le ha dado cumplimiento a los principios registrales, y la Compraventa tiene preferencia sobre el Título Municipal, ya que éstos se dan cuando no tienen antecedente.

## **CAPÍTULO IV**

### **SEGURIDAD JURÍDICA Y PUBLICIDAD REGISTRAL**

#### **1.1 SEGURIDAD JURÍDICA**

##### **a) Base Constitucional**

El trabajo de la administración de justicia, comienza con el papel legislativo en la creación de normas aplicables a la dinámica de desarrollo del país y los recursos que apoyan a todo el sistema de derechos que se inician en la formación de una ley.

El Art. 1 de la Constitución de la República de El Salvador, Señala que “El Salvador reconoce la persona humana como el origen y el fin de la actividad del Estado, que esta organizado para la consecución de la Justicia, de la Seguridad Jurídica y el Bien Común.

Si la persona humana como miembro de la sociedad, es el principio y fin del Estado, ésta organización jurídica debe de tener respecto de esta persona, finalidades y condiciones que aseguren el bienestar de la población.

Por eso la exigencia de los tres grandes valores: Justicia, Seguridad Jurídica y Bien Común, a que se refiere el artículo anterior, en un mismo orden jerárquico, se consideran complementarios, por ende, no puede haber Justicia sin Seguridad Jurídica y el Bien Común no puede garantizarse sin la combinación de las anteriores.

El artículo 2 de la Constitución de la República de El Salvador señala que: “Toda persona tiene derecho a la vida, la libertad, la seguridad, el trabajo, la propiedad y posesión y a ser protegido en la conservación y defensa de los mismos, no se trata

únicamente del derecho que pueda tener una persona a que se le garantice estar libre o exenta de todo peligro, daño o riesgo que ilegítimamente amenace sus derechos, sino también se trata de la Seguridad Jurídica.

La Seguridad Jurídica es patrimonio común de la cultura del Estado de Derecho. Es además una exigencia de la igualdad ante la ley.

## **b) Definiciones**

**Seguridad Jurídica.** Según Guillermo Cabanellas, es la condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. Representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicio. A su vez *la seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos.*

El Estado reconoce tres clases de Seguridad, las cuales son: Seguridad del Estado, Seguridad Material y Seguridad Jurídica.<sup>1</sup>

- 1. Seguridad del Estado:** Que hace énfasis en la capacidad que tiene para realizar positivamente su identidad fundamental en el espacio y el tiempo. Art.212 de la Constitución de la República de El Salvador.
- 2. Seguridad Material:** Como hace mención la exposición de motivos de 1983, al hacer su análisis en el Art. 2 de la Constitución de la República de El Salvador. Dice que es “Aquel Derecho que tiene una persona a que se le garantice su libertad y que se le excluye de todo peligro, daño o riesgo, que ilegítimamente amenaza sus Derechos”.

---

<sup>1</sup> Alas Figueroa, Aleyda Beatriz: Seguridad Jurídica y Derechos Adquiridos, Universidad Francisco Gavidia 2004

**3. Seguridad Jurídica:** Establecida bajo la conceptualización de la Comisión Redactora de la Constitución de 1983, como un concepto inmaterial, es aquella que impera en la certeza de la ley, en el cual el Estado protegerá los Derechos de las personas, tal como la ley lo declara, peligro daño o riesgo, que ilegítimamente amenaza sus Derechos.

En este sentido la Seguridad Jurídica constituye una condición primordial para el desenvolvimiento de toda sociedad, la cual es básica para los individuos que la integran, ya que ésta representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley.

### **c) Seguridad Jurídica en el Derecho Registral**

La Seguridad Jurídica es esencial para el desenvolvimiento de las personas, pues es ésta la que garantiza que sean respetados sus derechos, entre ellos el de propiedad y la posesión de sus bienes, siendo el Estado el obligado a tutelar y proteger esos derechos.

Así mismo, es deber del Estado, garantizar los derechos fundamentales de la persona natural, garantizando la aplicabilidad de los principios de publicidad, legalidad del país para establecer la Seguridad Jurídica de la propiedad individual; para poder lograr lo anterior se creó el CENTRO NACIONAL DE REGISTROS.

La Seguridad Jurídica, como se ha expresado anteriormente, constitucionalmente está dada para todos; registralmente para aquellos que busquen la protección del Registro, para sus derechos de dominio y posesión.

La inclusión de la Seguridad Jurídica en la función del CNR, sintetiza la finalidad primordial de la institución, no solo desde la perspectiva del comercio inmobiliario, sino también desde la óptica de esta seguridad en los derechos y titularidades reales. La Seguridad Jurídica involucra así a la comunidad en general y a la persona como titular de derechos.

## Seguridad Jurídica para Terceros

La figura del Tercero no es tan sencilla como comúnmente suele definirse y que por tal se entiende a todo aquel que no es parte en el acto contrato a que se refiere la inscripción Art. 680 inciso segundo Código Civil, de tal manera entenderemos que existe un Tercero para el derecho común y un Tercero para la ley del Registro.

De ahí que dependiendo del interés que tenga el Tercero en el acto o contrato de que se trata y sea manifiesto en Juicio denominándose Tercero Opositor, éste puede clarificarse atendiendo lo dispuesto en el Art. 455 Procedimientos Civiles en dos tipos:

Tercero Excluyente y  
Tercero Coadyuvante

a) **Tercero excluyente:** Es aquel que interviene al proceso con un derecho autónomo y opuesto al del actor y al demandado, por consiguiente altera la relación jurídica procesal y el desarrollo del proceso, por cuando al introducirse al litigio se convierte en actor frente a las partes originales.

b) **Tercero Coadyuvante:** Como su nombre lo indica, colabora o ayuda a alguna de las partes. Su intervención al proceso no deriva de un derecho propio, sino por el hecho de poseer un interés cierto y legítimo a favor de una de las partes que tiene un interés en el litigio, lo cual le da la calidad de parte en el proceso, pero sin modificar la relación jurídica procesal ya entablada.

De la definición de esta clase de Terceros se deduce que a quienes se hace referencia en el presente Capítulo, sin duda alguna es a los **Terceros Excluyentes**, a quienes la publicidad del Registro les permite verificar los movimientos registrales que se efectúan en los diferentes inmuebles inscritos.

Retomando la idea inicial, donde nos referimos al Tercero del derecho común y al Tercero para la Ley del Registro que perfectamente es el que hemos descrito, y que a través de la publicidad del Registro es por la que éste se da cuenta del litigio en que se encuentra, por ejemplo, un inmueble.

Para efectos registrales también se considera Tercero el que se apoya en la inscripción del Registro, para asegurar una futura adquisición, ya sea el que adquiere, basándose en una inscripción anterior, o el que deriva su relación con alguna de las partes.

Puede afirmarse entonces que la Publicidad del Registro es un medio para brindar Seguridad Jurídica a los Terceros.

De igual manera, los demás principios registrales son necesarios para la consecución de tal finalidad; con lo anterior, la Seguridad Jurídica para los Terceros depende de la aplicación objetiva y libre de vicios de todos los principios registrales por parte de los funcionarios respectivos.

## **1.2 PUBLICIDAD REGISTRAL**

Como se mencionó anteriormente se llama también Principio de Fe Pública Registral. Este principio se cumple de dos maneras; mediante la exhibición de los asientos de inscripciones, y por medio de certificaciones e informes.

**Fe Pública**, para Guillermo Cabanellas “Es la que merecen los actos de los funcionarios con potestad para otorgarlos”.

Según el origen o nacimiento de la fe, puede decirse que la fe es de naturaleza religiosa o humana; es religiosa porque proviene de una fuente divina, es decir de un Ser Superior, siendo Dios la Suprema Autoridad que ha revelado al ser humano, con su poder, principios de una conducta digna, lo que se encuentra demostrado en las

famosas Tablas de Moisés, quedando impregnado el hecho de su existencia; sin embargo se encuentra también la fe humana, la cual se deduce de evidencias comprobadas por hombres y mujeres.

Con respecto a lo anteriormente expresado, se reafirma que la fe humana puede provenir tanto de un particular como de una autoridad pública; la fe privada desde su autenticidad siempre es cuestionable. La fe pública también puede ser judicial y extrajudicial, ya sea que proviene del Juez o del funcionario que a Ley autoriza a conferirla. El término privado, se entiende por aquello que no está sujeto directamente a los estatutos del Estado; sin embargo, indirectamente, el ente público, regula todos los actos que se celebran, por personas particulares.

a) Fe Pública Originaria.

b) Fe Pública Derivada.

**La Fe Pública Originaria** es aquella que se manifiesta a través de una narración, la cual se encuentra inherente a un papel, o sea que es un hecho que se narra, detallando todos los pormenores que se creen necesarios relacionarlos; luego, ese documento escrito en el papel, es percibido por funcionarios mediante los sentidos de la vista y audición en forma directa e inmediata; se dice que es directa porque la ha percibido por sí mismo, observándolo, razonándolo o escuchándolo; y es inmediato porque al leerlo, es relato leído de inmediato, es decir, en el mismo momento.

**La Fe Pública Derivada** se da cuando determinado funcionario no actúa sobre los hechos, cosas o personas en forma directa, sino que este se encuentra en presencia de hechos que están relatados en un documento preexistente; concordando todo lo escrito con el documento original. Encontrándose el funcionario ante un hecho que será sometido a la evidencia, ratificando así que la fórmula es semejante. En este momento nos encontramos frente a una fe pública derivada, que no tiene originariamente su propio cimiento, sino que parte de algo ya escrito.

De acuerdo a este último tipo de Fe Pública o Publicidad Registral se pretende proveer a los compradores potenciales de conocimientos acerca de la situación jurídica de los bienes, con el objeto de proporcionarles la seguridad que requieren para poder contratar.

Los principios de fe pública y legitimación permiten al registro de derechos proporcionar a los potenciales compradores o prestamistas la información suficiente para conocer la situación jurídica de los bienes.

Existen diferentes definiciones de Fe Pública, los cuales lleven inherentes los siguientes elementos:

Las distintas definiciones que han escrito los diferentes tratadistas sobre la fe pública consideran otros elementos que van inherentes a la fe; entre ellos se puede mencionar: la Creencia, Confianza, Seguridad, Certeza Jurídica y Asentamiento.

Creencia: Es el enunciado en el que se cree, aceptando como verdad, o tener por cierto algo que no se ha visto ni sentido; sin embargo, se acepta con veracidad lo transmitido por la persona o autoridad que lo afirma.

Confianza: Se refiere al crédito, seguridad, firmeza y fe que se da a una persona o cosa.

Seguridad: Firme convicción de su cumplimiento por los efectos públicos y legales que puedan surgir.

Certeza: Manifestación del funcionario o empleado público en el ejercicio de sus funciones por medio de la cual asegura una verdad de ser cierta y valedera; determinada por su afirmación y realización, quedando en ese acto la fe pública, investida de todos los efectos que produce en el momento que se otorga.

Asentimiento: Es el elemento principal de la fe, ya que tiene los caracteres de verdadero y cierto; enmarcando uniformemente todo lo que es la figura de dar fe.

## **Clasificación de la Publicidad Registral**

Así mismo podemos clasificar la publicidad registral como:

**Publicidad Registral Notificativa:** notifica a determinadas personas de ciertos actos jurídicos, sirve para que un acto jurídico no esté viciado de nulidad absoluta.

**Publicidad Registral Declarativa:** da fe pública ante Terceros de que un derecho le pertenece a determinada persona.

**Publicidad Registral Constitutiva:** da fe pública de la constitución o creación de un hecho que tiene consecuencia jurídica y que ese derecho le pertenece a una determinada persona.”<sup>2</sup>

Al hablar de la fe pública registral, se hace referencia al valor que la inscripción tiene con respecto a Terceros. Bajo este principio, el Registro no subsana actos o contratos que adolecen de nulidad, únicamente *expone a Terceros la situación del derecho*.

---

<sup>2</sup> <http://www.monografias.com/trabajos22/derecho-registral/derecho-registral2.shtml>

## CAPÍTULO III

### 1. FUNCIONES DEL SISTEMA REGISTRAL EN EL SALVADOR

#### 1.1) Centro Nacional de Registros (CNR)

**“Función Registral:** Es la actividad Estatal que tiene por objeto dar publicidad a la propiedad territorial con la finalidad de dar seguridad al tráfico de los inmuebles, conservando la historia de toda la propiedad inmobiliaria en los archivos; así como llevar los inventarios de toda la riqueza patrimonial del país.

La esencia del Derecho Real es que valga para Terceros, no puede existir un Derecho Real que no sea oponible a Terceros; si esto sucediera ya no es Derecho Real”.<sup>1</sup>

En la actualidad, como un medio para modernizar el Sistema Registral surge el CENTRO NACIONAL DE REGISTROS, creado según Decreto Ejecutivo No. 62 de fecha 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario oficial No. 227 del Tomo 325 del 7 de diciembre de 1994 y que entró en vigencia el 13 del mismo mes y año y cuyas atribuciones son entre otras, son:

“Regular y desarrollar las funciones registrales, catastrales, cartográficas y las que en virtud de la ley se le asignen en el futuro. Esto conforme a lo que establece el Art. 4 de la Ley de Creación del Centro Nacional de Registros.

#### 1.2) Misión del CNR

“Garantizar, regular, registrar, proveer y administrar información oficial Geográfica, Registral Inmobiliaria, de Comercio y de Propiedad Intelectual, proporcionando

---

<sup>1</sup> Carranza Rodríguez, Ruth Sonaly El Nuevo Folio Real en el Registro de la Propiedad. Universidad Dr. José Matías Delgado.

seguridad jurídica, bajo el principio de autosostenibilidad, contribuyendo así, al desarrollo económico y social del país.

### **1.3) Política de Calidad del CNR**

“Nuestra Política de la Calidad se fundamenta en la satisfacción de los requisitos del cliente y la aplicación del marco jurídico vigente, por medio de la prestación de servicios registrales en las áreas de la Propiedad Intelectual y Mercantil y de proveer la información registral especializada, a través de la gestión eficaz de los procesos y de participación del personal que permita la mejora continua.”<sup>2</sup>

### **1.4) Funciones Principales del Centro Nacional de Registros**

- 1- Administrar y coordinar los procesos de inscripción
- 2- Servir de apoyo a los proyectos de modernización de los Registros de la Propiedad.
- 3- Apoyar la coordinación del Plan Piloto de Modernización
- 4- Propiciar mayor seguridad jurídica en la propiedad y tenencia de la tierra
- 5- Promover una nueva legislación registral
- 6- Propiciar y convertir el CNR en una empresa estatal con autonomía y autosostenibilidad

### **1.5) Naturaleza Jurídica del Registro.**

La naturaleza jurídica del Registro es Público, según lo señala el art. 675 del Código Civil y se da cuando se crea una institución que brinda la Seguridad Jurídica a través de la inscripción de un inmueble garantizándole al poseedor el derecho de legitimación, la autenticidad y la plena validez del negocio jurídico realizado para satisfacer las necesidades del interesado.

---

<sup>2</sup> <http://www.cnr.gob.sv/>

## **2. SISTEMAS REGISTRALES**

Los Sistemas Registrales se refieren a las distintas clases de sistema que existen en el campo registral.

La adecuada organización del Registro resulta importante, porque además de tener fines de publicidad de los actos jurídicos y declarativos de derechos, es indispensable que contengan normas que garanticen la constitución, la autenticidad y la prueba de aquellos derechos sujetos a inscripción, de ahí que resulten los siguientes sistemas:<sup>3</sup>

- a) El de Inscripción o Alemán;**
- b) El de Torrens o Acta Torrens o Australiano**
- c) El de Trascrición o Francés**
- d) El Sistema de Inscripción Salvadoreño**

### **a) Sistemas de Inscripción o Alemán:**

En el Sistema Alemán existen dos clases de registros que deben guardar relación entre sí:

- a) Registro Predial o Territorial,
- b) Registro Catastral.

En el Registro Predial en la matrícula del inmueble se anotan los actos por los cuales se transfiere o grave el terreno. El Registro Catastral, se presenta la configuración topográfica del inmueble, con indicación de su naturaleza, situación, extensión

---

<sup>3</sup> Vásquez López. Derecho y Practica Notarial, páginas de la 39 a 42

superficial y forma, en el que se anotan todas las disposiciones materiales que el inmueble sea objeto.

Toda modificación que sufra un bien inmueble debe de anotarse en ambos registros, y que dada la garantía que éste sistema da a la inscripción, la primera matrícula que se hace del inmueble requiere de un procedimiento previo, que realiza el funcionario encargado del registro, ante quien se presentan los documentos que comprueban el dominio del solicitante, asimismo a de presentarse un plano del inmueble, autorizado por un ingeniero.

A la solicitud se le da publicidad y si existiere oposición la cuestión se vuelve contenciosa teniendo en tal caso el encargado del Registro, facultades jurisdiccionales para resolver si procede o no a la inscripción, si la resolución es favorable el solicitante será declarado dueño del inmueble mediante la inscripción.

En cuanto a la transferencia del dominio o la constitución de cualquier derecho real sobre el inmueble se requiere obligatoriamente los siguientes requisitos:

1° El acuerdo o contrato abstracto de enajenar en el que se expresa la voluntad de transferir y de adquirir el dominio o cualquier otro derecho real.

2° La obligatoriedad de la inscripción en el Registro.

La característica del Sistema Alemán está en que el acuerdo de las partes vale por sí mismo, independientemente de su causa, esto es el título por el cual se transfiere, ya que se trata de un acto abstracto. En tal virtud si el contrato se ha efectuado y se ha hecho una inscripción, el adquirente es propietario, aún en el caso de que el contrato sea declarado nulo. Aquí radica la importancia que tiene este sistema, ya que mantiene la confianza de la tradición y protege efectivamente a Terceros aún en el caso de nulidad del acto.

En el Sistema Alemán el modo de adquirir tiene prioridad sobre el título y por consiguiente para inscribir cualquier transferencia o gravamen, el encargado del Registro se limita a probar la identidad de las partes y la autenticidad, del derecho, en este sistema la inscripción tiene fuerza probatoria absoluta de que el inmueble pertenece a la persona a cuyo favor se ha hecho la inscripción, de ahí que, en los países en que se ha adoptado éste sistema casi es imposible pedir la reivindicación o alegar la prescripción adquisitiva del inmueble.

Entre las ventajas que presenta el sistema se encuentra, por una parte que la firmeza de la inscripción garantiza los derechos de Terceros en forma efectiva, como resultado de la firmeza de la inscripción, y por otra parte, facilita la movilización del crédito, ya que permite del mismo registro una carta hipotecaria que le faculta para obtener créditos con garantía hipotecaria con sólo endosarlo al acreedor.

#### **b) Sistema Australiano o Sistema Torrens o Acta Torrens.**

También en el Sistema el solicitante de la inscripción debe presentar sus títulos y un plano del inmueble al encargado del Registro. Este funcionario tiene facultades jurisdiccionales y después de dar publicidad al acto resuelve todas las cuestiones que se le plantean a fin de que el inmueble quede saneado.

En este sistema se hacen dos certificaciones de títulos, los cuales saben ser idénticos y deben contener un plano de propiedad, en los que se hacen constar la transferencia y los gravámenes que experimente el inmueble, entregándose uno de sus certificados al propietario y el otro queda en la Oficina del Registro, y en el caso de una desmembración se hace un nuevo certificado de la porción desmembrada.

Según este sistema o inscripción del inmueble es inacabable y en consecuencia aquel no puede ser objeto de reivindicación, ni tampoco puede reclamarse ningún gravamen que no aparezca en el certificado del título, de ahí que, en caso de error el

titular tiene acción de indemnización de perjuicios contra el Estado, lo que representa una de las ventajas de este sistema registral.

Por otra parte, este sistema simplifica la transferencia de dominio y los gravámenes que se constituyen en ellos, ya que se permite su realización por medio de fórmulas impresas, en las cuales llenan los espacios en blanco, éstas se presentan junto con el certificado del título y con ellas se hace la inscripción. Si el derecho del que transmite se extingue se anula automáticamente el título a su favor y se extiende al adquirente un nuevo título, por consiguiente en los países en que se ha adoptado este sistema casi se ha eliminado la actividad notarial debido a la fidelidad y celebridad del trámite lo que represente otra de sus ventajas.

### **c) Sistema de Transcripciones o Sistema Francés**

Consiste en transcribir o copiar el documento en los libros que lleva la oficina del Registro. Los países de América Latina particularmente han adoptado los sistemas de transcripción cuya forma regulatoria varía de un país a otro, por los riesgos que presenta la transcripción ha este sistema, se le señala la desventaja de no ofrecer una absoluta seguridad. Sin embargo al combinarse con el Sistema Alemán y Australiano ha dado lugar a un nuevo Sistema denominado "Mixto" el cual resulta ser confiable"

### **d) Sistema de Inscripción Salvadoreño**

El Sistema de Inscripción Salvadoreño tiene su origen en el Registro de la Propiedad, Raíz e Hipoteca, la cual se llamó Ley Hipotecaria.

En 1896 se adoptó en algunos Registros El Sistema de Folio Real en el cual se identificó las parcelas por medio de una matrícula y ya no por su titular.

Un año después, las disposiciones legales que regulan la organización y el funcionamiento del Sistema Registral en El Salvador son: La Ley del Registro de la

Propiedad Raíz e Hipotecas, según decreto legislativo del 14 de mayo de 1897, publicada en el Diario Oficio al del 25 de junio del año anteriormente citado la cual se incorporó al Código Civil de 1904, bajo el Título VI del Libro Segundo, el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su Reglamento.

En ésta Ley se cambió el Sistema de Folio Real y fue en este momento que el Registro del Folio Personal se copia el Sistema Francés con todos sus defectos y virtudes, manteniéndose casi intacta hasta nuestros días, es la parte del Código Civil que tenemos adoptado en nuestro cuerpo legal, además de eso se hizo una Ley Reglamentaria que se llamó de la Propiedad Raíz e Hipotecas, la Ley fue incorporada al Código Civil por disposiciones de la misma Ley así es que en la edición de 1904 ya aparece incorporada al Código Civil, y de conformidad a ésta Ley el Registro aparece organizado así:

- 1º. Registro de la Propiedad Raíz
- 2º. Registro de Sentencias
- 3º. Registro de Hipotecas

Existían en nuestro país nueve oficinas del Registro. Aunque la Ley dice que el Registro se compone de tres secciones; en realidad se llevan también por separado los registros de anotaciones preventivas, de créditos refaccionarios otorgados de conformidad con la ley de prenda agraria porque esta Ley ya fue derogada y sustituida por el Código de Comercio, ganadera e industrial, y el de anotaciones preventivas de crédito hipotecario (Banco Hipotecario de El Salvador y otras instituciones).

Es indudable la influencia que en las leyes antes mencionadas tuvo la Ley Hipotecaria de España del 8 de febrero de 1861 si como el Código de Chile de 1857.

Nuestro Sistema Registral, está íntimamente relacionado con la Tradición, como modo de adquirir, y es por ello que el título correspondiente del Código Civil se denomina “DE LA TRADICIÓN RAÍZ E HIPOTECAS”, al referirse a la tradición del dominio de los bienes raíces el artículo 665 reafirma la doctrina romanista que informa nuestro Código Civil, según la cual se necesita el título (acto o contrato), y el modo (tradición) para adquirir el dominio de los bienes raíces.

En lo que respecta a la Hipoteca nuestro Código Civil adopta el Sistema Chileno, ya que el artículo 668 dice expresamente que la tradición del derecho de Hipoteca se verifica por la anotación de la escritura que la constituye, en el competente Registro de Hipotecas. Tal disposición está corroborada por el artículo 2160 del Código Civil; que dice que la Hipoteca deberá ser inscrita en el Registro de Hipotecas y que sin ese requisito no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino que desde que se presente al Registro respectivo si se siguiere inscripción.

Y aún cuando en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de nuestro país se sigue el Sistema de Transcripciones (francés) se ha rodeado la inscripción de una serie de garantías que vuelven al sistema lo suficientemente efectivo.

Así se tiene que tradicionalmente en El Salvador se han utilizado dos Sistemas de Registro:

- 1) El Sistema de Folio Personal en el cual las inscripciones se hacen en Libros, transcribiendo o copiando el documento, uno a continuación del otro, siguiendo en lo posible el orden de su presentación.<sup>4</sup>
- 2) El Sistema de Folio Real, utilizado a partir de 1986, en el cual se toman como base las fincas o inmuebles. A cada uno se le asigna un número que es el que conserva cualquiera que sea propietario y en el Registro le reservan uno o varios folios en los que se van anotando por orden las fechas, los traspasos,

---

<sup>4</sup> Guía de Estudio del Derecho Civil, Derecho Registral, Dr. Jorge Alberto Barriere, 1983

gravámenes hipotecas y demás derechos reales que se constituyen sobre el inmueble, así como las cancelaciones de los mismos.

En 1991 Se inició el Proyecto de Modernización, mediante la inscripción automatizada, por medio del Registro Social de Inmuebles.

El nuevo Sistema Computarizado de Registro y Catastro SIRyC, automatiza El Sistema de Folio Real, basado en la nueva legislación: La Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

## **CAPÍTULO II**

### **1. GENERALIDADES DEL DERECHO REGISTRAL**

El presente Capítulo incluye los aspectos doctrinarios, conceptuales, términos técnicos, necesarios para una comprensión más clara de los mismos en el desarrollo de la presente investigación, la cual se titula Introducción al Derecho Registral, la cual se delimita a la Función Registral.

El Derecho Registral es una especialidad jurídica que se encuentra vinculada a la Seguridad Jurídica que otorga el Registro a través de la publicidad de ciertos derechos que tengan trascendencia frente a Terceros, ya que a través de ésta se brinda una titularidad sobre hechos, actos o derechos inscritos. Esto se hace con el propósito de que se enteren de cualquier alteración y evitar que éstas les afecten.

Como se sabe el propósito fundamental de los Registros es garantizar, mediante la publicidad registral, la certeza y la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos, otorgándoles la presunción de verdad legal, oponible a terceros.

Los asientos registrales están bajo el amparo de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su nulidad.

El Registro es pues “La institución que el Estado ha creado para cumplir el deber constitucional de proteger el derecho de propiedad. La inscripción, por su parte, constituye una carga que el legislador ha impuesto al titular de ese derecho para obtener su protección jurídica y eliminar la amenaza de una posible pérdida”<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> <http://cinder.registradores.org/news>

Los Registros Públicos son instituciones de carácter jurídico que han sido organizadas específicamente por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares para consolidar la seguridad jurídica.

### **1.1) El Concepto de Derecho Registral**

“Es el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, derechos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas”<sup>2</sup>.

Pero para el Doctor René Rolando Rivera Argueta; Derecho Registral “Es el conjunto de normas y principios, que regulan la registración de la constitución, modificación, transferencia y extinción de derechos sobre inmuebles y la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”.<sup>3</sup>

Para el Doctor Jorge Alberto Barriere, denomínase Derecho Registral “Al conjunto sistematizado de normas reguladoras del tráfico inmobiliario con efectos de publicidad”<sup>4</sup>

### **1.2) Los Principios del Derecho Registral**

Los Principios del Derecho Registral son las orientaciones fundamentales, que informan ésta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos.

De acuerdo a los artículos: 39 al 47 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el Registro se regirá por los siguientes principios registrales:

---

<sup>2</sup> Mendoza Orantes, Ricardo. Recopilación de Leyes Notariales y Registrales, página: contraportada

<sup>3</sup> Rivera Argueta, René Rolando T.D. “Derecho Registral, contenido Doctrinario y Práctico en la Legislación Salvadoreña”, Pág. 20, 1976.

<sup>4</sup> Barriere, Jorge, “Guía para el Estudio de Derecho Registral”, Pág. 1.

- a) Rogación
- b) Prioridad Registral
- c) Especialidad
- d) Tracto sucesivo
- e) Legalidad
- f) Publicidad

#### **a) Principio de Rogación.**

Se llama también Principio de Instancia, Petición o Solicitud que se refiere únicamente al momento de iniciación de cualquier trámite, en el Registro, pues una vez hecha la presentación, que es a instancia de parte. Todo el procedimiento registral posterior se efectúa de oficio, observando que cuando los documentos son presentados al Registro para su inscripción, no se hace ninguna petición formal, sino que por el sólo hecho de la presentación se entiende tácitamente la solicitud de inscripción.

En las solicitudes de toda clase de certificaciones, se da este Principio de Rogación, pero se deja claro, que sólo se da en el momento de la solicitud. Puede darse también cuando un Calificador observa defectos en los instrumentos presentados, que las partes puedan subsanar por medio de escritos o rectificar por medio de una Escritura Pública, según sea el caso, que operen de hecho lo cual queda a la aplicación de las normas legales para el caso concreto en aceptarlo o rechazarlo.

Este principio tiene su base legal en los arts. 678, 696, 719 y 704, todos del Código Civil, y en el Art.40 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

#### **b) Principio de Prioridad.**

Este principio, también se le conoce como principio de rango, establece que el acto o contrato registrable que ingresa primero al Registro, tiene preferencia a cualquier otro que ingrese con posterioridad, aunque el documento fuera de fecha anterior, la prioridad se da por la presentación de cualquier clase de documento en el Registro.

La preferencia puede ser excluyente o simplemente de superioridad de rango. Este principio, tiene su base legal en los arts. 680, 711, 728, todos del Código Civil, y el Art. 41, del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas que dice: “Todo documento registrable que ingrese primero en el Registro, deberá inscribirse con anterioridad a cualquier título presentado posteriormente”.

#### **c) Principio de Especialidad.**

Este principio también es llamado “Principio de Determinación”, se refiere a la determinación de los hechos, actos, documentos o derechos inscribibles, llevando un historial completo de todo lo que se presenta en el registro, surta o no efectos jurídicos.

#### **d) Principio de Tracto Sucesivo.**

Este principio es llamado también “Tracto Continuo”, la registración no se produce aisladamente, sino entrelazándose unos asientos con otros, surgiendo así el requisito de la previa inscripción, para que paulatinamente se vaya elaborando el historial jurídico de los hechos, actos o derechos.

Para que se dé este principio, es necesario que el titular tenga al inscrito que sirva de antecedente para el nuevo acto o contrato a inscribir, y esta nueva inscripción servirá como antecedente para otra gestión futura, así sucesivamente sirviendo estas inscripciones para que se anoten otros derechos u obligaciones que no impliquen su cancelación.

#### **e) Principio de Legalidad.**

Este principio se refiere, a que la documentación presentada al Registro, debe ser válida y perfecta, para que pueda pasar a la inscripción, ya que presentando un instrumento en el Registro, se hace un minucioso examen, que se inicia desde la hora de la presentación, hasta que el Registrador por medio de su función calificadora, decide por la inscripción o por el señalamiento de los defectos que adolezca el instrumento para su inscripción.

De este principio emana la función calificadora, que consiste en el estudio, que el Registrador hace de los instrumentos.

“La legalidad se asegura, en los sistemas de desenvolvimiento técnico, mediante innumerables requisitos y detalles, partiendo como primera base la capacidad técnica y científica de un funcionario especializado, a quien se encomienda la ejecución de la función calificadora”

Esta calificación está completada en los arts. 692, 693, 735, del Código Civil, y la validez y perfección de los distintos instrumentos según las leyes que regulan la existencia, modificación, transmisión, extinción del acto o contrato a inscribir, el Art. 44 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que dice: “Sólo se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma, establecidos por la ley”.

#### **f) Principio de Publicidad.**

Se llama también Principio de Fe Pública Registral. Este principio se cumple de dos maneras; mediante la exhibición de los asientos de inscripciones, y por medio de certificaciones e informes. La exhibición de los asientos se conoce como publicidad material y la expedición de certificaciones e informe como publicidad formal.

La publicidad es la razón de ser; y la finalidad de los registros ya que éstos han sido creados para evitar o combatir las operaciones clandestinas u ocultas sobre los bienes, documentos, hechos, actos o derechos.

En el Reglamento de Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se ha reconocido este principio, al haberlo regulado en el Art. 46; éste principio, tiene su base legal en el Art. 717 del Código Civil, que indica "Que no será admitido en los Tribunales de la República, y en las Oficinas Administrativas ningún título ni documento que no esté inscrito si la ley lo requiere, y si se tratare de hacer valer algún derecho contra Terceros.

Las declaraciones del Registro son incontrovertibles, para el que se ha encontrado en determinadas condiciones apoyándose en él. La fe pública del Tercero, se presume, siempre, mientras no se pruebe que se conocía la inexactitud del registro.

"La fe pública se deduce en los aspectos siguientes:

1- El Registro es exacto en beneficio del Tercero, lo que el registro proclama es verdad, cualquiera que sea la realidad jurídica.

2- El registro es íntegro, es decir, agota la realidad jurídica. Al hablar de la fe pública registral, se hace referencia al valor que la inscripción tiene respecto a Terceros, bajo este principio, el registro no subsana actos o contratos que adolecen de nulidad, únicamente expone al Tercero la situación del derecho.

Si la realidad y el Registro se hallan en completo acuerdo respecto al verdadero titular de los bienes o derechos, los actos positivos que realice, no encontrarán dificultades registrales ni extrarregistrales.

### 1.3 Función Registral

Los principios antes mencionados, son en otras palabras los garantes del fiel cumplimiento de la **Función Registral**, donde el Registro deberá observar en sus procedimientos, el cumplimiento de los principios generales que rigen el Derecho Registral.

Las Oficinas Registrales han venido experimentando una serie de transformaciones, las cuales van encaminadas a garantizar, regular, registrar, proveer y administrar Información Oficial Geográfica, Registral Inmobiliaria, de Comercio y de Propiedad Intelectual, *proporcionando un resguardo seguro, eficiente publicidad y sobre todo seguridad jurídica. Estos dos elementos son la parte fundamental de la Función Registral.*

#### ¿Qué vamos a entender por Seguridad Jurídica y Publicidad Registral?

**Seguridad Jurídica.** Para Manuel Osorio es una condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que la integran.

Representan la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuales son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicio. A su vez la seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos. Como es lógico, la seguridad jurídica solo se logra en los Estados de Derecho, porque en los regímenes autocráticos y totalitarios, las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder.<sup>5</sup>

#### 1.4) La Publicidad Registral.

---

<sup>5</sup> Osorio. Diccionario de Ciencias Jurídicas y sociales. Pág. 628.

Es un medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general. Es el acceso a la información registral.

### **Fe Pública.**

En opinión del Jurista Manuel Osorio es la autoridad legítima atribuida tanto a Notarios, Escribanos, Agentes de Cambio y Bolsa, Cónsules, Secretarios de Juzgados, y otros institutos oficiales, para poder acreditar fehacientemente que los documentos que autorizan en debida forma son auténticos, salvo que exista prueba en contrario, en cuanto a la veracidad de su contenido y en otros respectos a las manifestaciones hechas ante dichos fedatarios.

Entendemos como tal la facultad que el Estado deposita en funcionarios públicos (excepcionalmente los notarios), actuando éstos por delegación del primero, lo cual les permite dar autenticidad y plena validez a todo negocio, acto o contrato que se otorgue ante sus oficios y que debe de ir dirigida a la satisfacción de las necesidades de la colectividad, con la seguridad jurídica que el Estado está en la obligación de brindar.

### **El Tercero Registral.**

“Es aquella persona que en un negocio jurídico es el primero que cumple con la formalidad de registrar un negocio jurídico. Porque nadie puede alegar su propia torpeza en su defensa.

Es la forma a través de la cual una persona vende un bien inmueble tres veces, los primeros dos compradores notarían la compra, el tercero registra la compra y se convierte en el verdadero dueño del bien inmueble.”<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> [www.monografias.com/trabajos22/derecho-registral.shtml](http://www.monografias.com/trabajos22/derecho-registral.shtml)

# **CAPÍTULO I**

## **1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DERECHO REGISTRAL A NIVEL MUNDIAL.**

Cuando cesó la Revolución Francesa, en la última década del siglo XVIII, se inició de nuevo la obra de reorganización política y social, tratando Francia de darse un buen sistema de leyes, particularmente aquellas que debieran garantizar la propiedad.

Fue bajo el gobierno del Primer Cónsul, (Napoleón Bonaparte) que se discutió un Proyecto de Código Civil, surgiendo un impase entre sus autores, sobre las disposiciones relativas a las hipotecas; consistía el desacuerdo en que unos querían conservar la antigua forma de garantía tácita, los otros eran partidarios de la publicidad y especialidad en esa misma garantía, es decir optan por la implementación del "sitaza prusiano", tal desacuerdo solo podía ser dirimido por el primer Cónsul, quien propuso que la hipoteca convencional voluntaria fuese pública y especial, mientras que la hipoteca legal, podría constituirse en términos generales y quedar oculta.

Siempre en Francia, fue hasta el 23 de marzo de 1855, que se dio el primer paso en la vía del progreso con la Ley de Transcripción en materia de hipotecas, cuyo contenido establecía que: "Todo acto entre vivos traslativo o constitutivo de dominio sobre bienes o derechos reales, o en que la propiedad inmuebles sufra modificación importante, estará sometido a la copia íntegra en un registro especial."

Sólo Inglaterra permaneció en lo que respecta a hipoteca, con una especie de Ley Fiduciaria, semejante a la de los romanos, anteriores a nuestra era. El resto de países del mundo estableció el sistema hipotecario público y hoy por hoy puede asegurarse que el registro se ha impuesto como una condición de la existencia de la propiedad o del gravamen sobre inmuebles respecto de Terceros.

En el año de 1528 dictó la Corte de Madrid, la Pragmática de 1539, que fue complementada por el de Felipe II en 1558, a petición de la Corte de Valladolid, creando el “Registro de Censos y Tributos”. Esa Pragmática ordenaba que se llevase en cada Ciudad o Villa, donde hubiese cabeza de jurisdicción, un libro en el que se registrasen o tomasen razón de las ventas de inmuebles, hipotecas, imposiciones de censos y tributos.

La Pragmática de 1768 que dictó Carlos III llamada “Oficios o Contadurías de Hipotecas sustituidas del antiguo Registro de Censos y Tributos”, mediante dicha Pragmática se instaura un sistema de registración de determinados actos o cargas y gravámenes, siendo su contenido relativo a organización a cargo de escribanos de ayuntamiento, actos tales como: imposiciones, ventas y retenciones de censos y tributos, venta de bienes raíces basados en cargas, fianzas en que se hipotecasen tales bienes, modo de llevar los oficios; la toma de razón se hacía en el lugar de situación de la finca gravada y los datos que se hacían constar estaban sujetos a un encasillado previo en virtud de la copia del instrumento.

Fue hasta el 8 de febrero de 1861 con la vigencia de la Ley Hipotecaria Española que se crea un Registro de la Propiedad bajo los principios de publicidad y especialidad; no siendo ya un registro parcial sino que abarcaba el dominio y demás derechos reales impuestos sobre fincas. Posteriormente se trato de incluir esta Ley Hipotecaria al Código Civil Español. Fue en el Código Civil Español y no la anterior Ley Hipotecaria que conceptualizó al Registro como una institución de publicidad, esto pasó a la Ley Española del 21 de abril de 1909 y otra del 16 de diciembre del mismo año.

En los países hispanoamericanos, la evolución del Derecho Registral ha sido influenciada profundamente por las reales pragmáticas españolas, antes citadas, por la Ley Hipotecaria de España de 1861 y por los Códigos Civiles de Francia, España, Chile, así como por los diversos sistemas registrales.

En nuestro país al igual que en los países europeos, el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, también surge como una necesidad de las personas para darles seguridad a sus derechos hipotecarios. Fueron satisfactorios los resultados de ésta institución que se optó por extender sus beneficios a todos los derechos y restricciones que se relacionan con la propiedad inmueble, de esta manera ya no se limitó a inscribir títulos hipotecarios, sino todo negocio jurídico que implicara modificación en el derecho de la propiedad, ya fuera compraventa, posesión, usufructo, gravámenes, etcétera.

Por medio del Registro se pensó darle publicidad a los negocios jurídicos relacionados con inmuebles, lo que implicaba a su vez seguridad jurídica frente a Terceros.

## **2. ANTECEDENTES LEGALES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA EN EL SALVADOR.**

### **2.1) Código Civil:**

El Doctor Jorge Alberto Barriere afirma que la Institución Registral en forma incipiente y para efectos de publicidad surge en El Salvador con vigencia del Código Civil de 1860, dice que regula el Derecho Real de Hipoteca, en cuanto a la forma de su anotación y publicidad.<sup>1</sup>

En el Título 39 del Libro IV se crearon las llamadas “Notarias de Hipoteca” en donde tal registro quedaba encargado a un “Escribano Público”, según contenido del artículo 2336, ya derogado del Código Civil de 1860 que prescribía: “En cada capital de departamento habrá un Registro de Hipotecas y estará a cargo de algún

---

<sup>1</sup> Barriere, Jorge, “Guía para el Estudio de Derecho Registral”, pagina 1

escribano público nombrado por el Presidente de la Republica”. La preocupación en aquel tiempo fue la de no permitir hipotecas ocultas. Los escribanos llevaban un libro en donde tomaban razón de todos los instrumentos públicos que contenían expresa hipoteca, el cual debía foliarse del mismo modo que los protocolos. La inscripción de las hipotecas contenía: nombre, apellido, domicilio y oficio del acreedor y las mismas generales del deudor, la fecha con expresión de hora, día, mes y año de la inscripción y la firma del anotador.

La inscripción de las hipotecas contenía: El nombre, apellido, domicilio del acreedor y su profesión, si alguna tenía y las mismas generales de los que como apoderados o representantes legales de cada uno se había designado, la fecha, con expresión de hora, día, mes y año de la inscripción y la firma del anotador.

Se tomaban los datos de los documentos que contenían hipotecas, en el orden en que éstos le eran entregados, poniendo una nota tras otra y sin ningún blanco intermedio. En ellas no podían usarse abreviaturas, fechas en números, ni nombres con iniciales o cifras. Los escribanos tenían la obligación de pasar al gobernador del departamento al fin de cada mes de enero, una matricula circunstanciada de todas las anotaciones no canceladas en el Registro del año anterior, para su publicación en el Diario Oficial, en un apartado bajo el título de “Sección Judicial”.

## **2.2) Primera Ley Hipotecaria:**

Por ésta regulación establecida por el Código Civil estuvo hasta el 11 de marzo de 1873, en tiempos de la Administración del Mariscal Santiago González, en que se promulgó la PRIMERA LEY HIPOTECARIA, que fue llamado “Código Hipotecario”, tenía 383 artículos; que derogaban todas las disposiciones relativas a anotación y cancelación de hipotecas contenidas en el Código Civil de 1860. Pero aunque esta Ley pretendió derogar la “Notaria de Hipotecas”, éstas continuaron funcionando y dicha Ley no tuvo aplicación práctica.

### **2.3) Segunda Ley Hipotecaria:**

Posteriormente se dio una Segunda Ley Hipotecaria la cual fue promulgada el 15 de marzo de 1881, emitida por Decreto de la Cámara de Senadores y aprobada por la Cámara de Diputados el día 21 de marzo de 1881, la cual establecía en su artículo primero un REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE de toda la República, estableciendo una oficina en las tres zonas del país: Una en la sede de la Capital de la Republica; otra en Santa Ana y otra en San Miguel; así como también que los Registros dependerían del Ministerio de Justicia y se ordenaba la creación bajo el mismo Ministerio de una Dirección General del Registro de la Propiedad y de las Hipotecas; señalaban también que el Registro se dividiría en dos secciones; una en que se titulará la propiedad y otra de las Hipotecas, cada una con los libros diferentes.

### **2.4) Ley Reglamentaria del Registro Público:**

La anterior Ley del año de 1881 fue sustituida por la LEY REGLAMENTARIA DE REGISTRO PÚBLICO, decretada el 28 de febrero de 1884 bajo la administración del Doctor Rafael Zaldívar, lo trascendental de ésta Ley es que adoptó en forma clara el SISTEMA DE FOLIO PERSONAL.

### **2.5) Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:**

La anterior Ley de 1884 fue sustituida por la LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, RAIZ E HIPOTECAS y su Reglamento decretado el 14 de mayo de 1897, el proyecto de ésta Ley fue elaborado por una Comisión de Juristas, integrada por los Doctores Ricardo Moreira y Teodosio Carranza quienes reformaron varios artículos del Código Civil y recomendaron la inclusión de esta Ley como parte del mismo Código. Es por esta razón que aparece incorporada en el Código Civil de 1904 en Capitulo IV del Libro Segundo. Luego, por ello, tiene plena vigencia legal

actualmente el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y sus posteriores reformas.

## **2.6) Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles:**

El Estado mediante el Decreto Legislativo número 734, del 5 de abril de 1991, creó la Unidad del Registro Social de Inmuebles, cuya misión en un primer momento fue la inscripción de proyectos de interés social. En su etapa inicial la institución tuvo que implantar nuevos procedimientos administrativos, registrales relacionados con el sistema computarizado. Mediante reformas posteriores se amplió la competencia en razón de la materia a esta unidad y muchos actos jurídicos que reúnen los requisitos técnicos, serán presentados e inscritos únicamente en el Registro Social de Inmuebles sin necesidad de declaratoria de interés social.

## **2.7) Régimen Jurídico Actual del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:**

El actual régimen jurídico del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas contenido en la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su Reglamento, está basado en las disposiciones del actual Código Civil entre los artículos 673 al 744 de dicho cuerpo legal; El Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, decretado en 1897, en cuanto al SISTEMA DE INSCRIPCIÓN y al trámite administrativo de llevar el registro de los documentos presentados a la Oficina Registral para tal fin; en cuanto al orden jerárquico y administrativo de la institución y de la solución de los recursos de denegatoria que se deriven a causa de una negativa de inscripción en la Ley de la Dirección General de Registros.

Todas éstas disposiciones han sido incorporadas a una Ley Especial, con un sentido moderno y cuya intención principal del legislador es adecuar a la realidad actual lo pertinente en materia registral ya que como hemos podido comprobar lo relativo a esta materia, se encontró vigente desde el siglo pasado hasta hace unos

ocho años, más precisamente hasta el 26 de mayo de 1986, cuando entra en vigencia la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Reglamento de la misma Ley, que recoge todas aquellas disposiciones del Código Civil, modificando algunas sustancialmente y retomando en parte otras relativas al Sistema Registral más que todo en su redacción ya que en el fondo tienen el mismo contenido y precepto, y al modo de materializar las inscripciones.

## **2.8) Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.**

Decreto 257: Tal y como lo establecen sus considerandos en esta nueva Ley la razón de la misma es que se brinde una agilidad en la inscripción o depósito de los documentos, así como la subsanación de los documentos observados o su denegatoria. Con esta Ley se está completando el Proyecto de Modernización del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro de Comercio, Registro Social de Inmuebles y Registro de Propiedad Intelectual al uniformar los procedimientos de inscripción o depósito de los instrumentos bajo un mismo Sistema Registral.

## CAPITULO VI

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### CONCLUSIONES:

Al finalizar la presente investigación, nuestro grupo ha tratado de facilitar la comprensión de La Función Registral y su relación con el Derecho de Publicidad y Seguridad Jurídica, para que cualquier persona que haga uso de ésta monografía identifique y comprenda la importancia y utilidad de la misma.

Se concluye que el Registro es la institución que el Estado ha creado para cumplir con el deber constitucional de proteger el derecho de propiedad.

La Función del Registro es **brindar Seguridad Jurídica** al tráfico de bienes y derechos por medio de la prestación del servicio, asegurando dar publicidad formal y material de los actos jurídicos y declarativos de derechos.

Que la creación del Centro Nacional de Registros (CNR) es el reflejo de un importante avance y modernización en materia registral, y que cuenta con un sin número de garantías que vuelven al sistema efectivo.

Así puede decirse que el Registro, dentro de su función registral, no solo coordina procesos de inscripción, sino también los administra y en este último punto es donde surgen algunas limitantes, que aun contando con un sistema registral con muchas garantías, la gestión del recurso humano demanda mayores incentivos, atención en su proceso formativo y de especialización que permitan la estabilidad laboral de recurso humano, un mejor uso del sistema y aplicación de las leyes registrales.

La limitación es que a pesar de que el CNR ha modernizado su sistema de inscripciones, que es computarizado y agiliza procedimientos de inscripción, éstos *no son garantía que la seguridad jurídica se cumpla en un cien por ciento*, por la existencia de vacíos que recaen algunas veces en los Registradores a la hora de iniciar éste trámite, por no contar con todas las secuencias de las inscripciones de las épocas pasadas en el sistema moderno.

Desde el punto de vista registral existe una gran cantidad de leyes que dificulta su efectiva aplicabilidad, por los conflictos que se crean con su aplicación, en cuanto a qué legislación aplicar parte de los Registradores.

Por otra parte y de acuerdo a las apreciaciones obtenidas de los profesionales y usuarios del Registro, señalan la realización cambios o rotación de personal afectan la especialización en materias específicas; que en ocasiones hay personas no idóneas en el cargo que se encuentran desempeñando, problema que se origina en los mecanismos y criterios de selección del personal; se señala que existen en ocasiones preferencias para determinadas personas.

En consecuencia de lo anterior, se da vacíos legales y funcionales por parte de los Registradores quienes muchas veces aduciendo que la inscripción presenta vicios, errores, inexactitudes u omisiones que hacen imposible su inscripción, la inscripción es denegada. En este punto, muchas veces no se trata de ese tipo de errores en los documentos, sino desconocimiento de las leyes o falta de una capacitación sistemática.

No puede negar también que otra gran parte de los problemas de inscripción es la mala redacción y aplicación de las leyes registrales por parte de notarios, así como la falta de verificación de los procedimientos para el otorgamiento de Títulos Supletorios emitidos por las Alcaldías.

La existencia aún en la actualidad de procesos burocráticos, que generan mora en casi todas las áreas del Registro; que lo único que denotan es insatisfacción del cliente y una inadecuada evaluación y control de la gestión de la calidad planificada.

## **RECOMENDACIONES**

En atención a la Política de Calidad del CNR la cual se fundamenta en la satisfacción de los requisitos del cliente, en este caso la demanda protección registral, seguridad jurídica, a través de una gestión eficaz.

Debe revisarse la política de gestión del recurso humano, es decir, responder la interrogante: ¿Qué tipo de recurso humano necesita el CNR para el cumplimiento de su misión?. Todo ello en función de proveer de mejores incentivos a su personal vinculado a procesos formativos y de especialización para un mejor uso del sistema y aplicación de las leyes registrales.

Esto demanda una efectiva planificación y evaluación de la calidad realizada y tener en cuenta la percepción de la calidad percibida por los usuarios, la cual debe ser comprobada.

De acuerdo a lo anterior es necesario que el Registro no solo analice los mecanismos ya existentes de participación de los usuarios, en la mejora de los servicios, sino también en las necesidades y demandas del recurso humano propio, que permitan la mejora continua que ellos mismos señalan en su política de calidad. Porque sin evaluación interna y externa no hay gestión de calidad.

De acuerdo al problema experimentado por los Registradores en los procesos de inscripción documentos de épocas pasadas que aún no son parte del actual sistema, recomendamos al CNR que agilice el proceso de actualización de las inscripciones que se realizaron de forma manual al moderno, para llevar un control y secuencia y así evitar que surja dualidad de inscripciones.

Algunas de las dificultades que experimentan los registradores están relacionadas a la diversidad de leyes aplicables a cada caso en particular, generando la denegación de la inscripción, nulidades, mora en el Registro, así como inseguridad jurídica, razón por la cual se recomienda la unificación de leyes en materia registral.

De lo anterior se desprende que para promover una nueva legislación registral acorde a la realidad se debe basar en la problemática existente y en los aportes internos como de los externos.

## BIBLIOGRAFÍA

Alas Figueroa, Aleyda Beatriz: Seguridad Jurídica y Derechos Adquiridos, Universidad Francisco Gavidia 2004.

Alvarado López, Hugo Ernesto y otros. Los Sistemas Registrales en El Salvador. Universidad Francisco Gavidia agosto de 2004.

Burgos Pineda, Dora. La Fe Pública Notarial. Universidad Dr. José Matías Delgado. 1994

Caicedo Escobar, Eduardo, Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica, Editorial Temis, 1ª Edición, Santa Fe de Bogotá, Colombia.1997

Callejas Ruano Mirna Gladis, Análisis de los diferentes Sistemas Registrales en el Registro de San Salvador. UFG. Febrero 2005.

Carranza Rodríguez, Ruth Sonaly. El Nuevo Folio Real en el Registro de la Propiedad Universidad Dr. José Matías Delgado. 1988.

García Monterrosa, Amanda Mercedes. La Eficacia de la Unidad del Registro Social de Inmueble, Universidad de El Salvador, 1995.

Mendoza Orantes, Ricardo. Recopilación de Leyes en Materia Registral, Editorial Jurídica Salvadoreña, 16ª Edición, año 2005. Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Mendoza Orantes, Ricardo. Recopilación de Leyes en Materia Registral, Editorial Jurídica Salvadoreña, 16ª Edición, año 2005, año 2005. Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles.

Mendoza Orantes, Ricardo. Recopilación de Leyes en Materia Registral, Editorial Jurídica Salvadoreña, 16ª Edición, año 2005. Ley de Creación del Centro Nacional de Registros.

Mendoza Orantes, Ricardo. Recopilación de Leyes en Materia Registral, Editorial Jurídica Salvadoreña, 16ª Edición, año 2005. Ley de Reestructuración del Registro Propiedad Raíz e Hipotecas.

Mendoza Orantes, Ricardo. Recopilación de Leyes en Materia Registral, Editorial Jurídica Salvadoreña, 16ª Edición, año 2005. Ley de Creación de la Unidad Registro Social de Inmuebles.

Mendoza Orantes, Ricardo. Recopilación de Leyes en Materia Registral, Editorial Jurídica Salvadoreña, 16ª Edición, año 2005. Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, social de inmuebles, de comercio y de propiedad intelectual.

Rodríguez García, Marcos Antonio y otros, La Seguridad Jurídica de la Anotación Preventiva en el Sistema Registral Salvadoreño 1999. Universidad de El Salvador. 1999.

### **Sitios Web**

<http://www.cnr.gob.sv/>

<http://cinder.registradores.org/news>

<http://www.monografias.com/ Análisis del Derecho Registral.htm>